
SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - N°26
SABADO 11 DE SETIEMBRE DE 1999

■ Opinión:
El riesgo urbano frente a las construcciones en mal estado, por la Arq. Valeria Nerpiti

■ Por los barrios:
Saavedra no perdió sus rasgos tradicionales, por Claudio Zlotnik





VIVIENDAS
hechas por sus dueños





Un grupo de especialistas cordobeses desarrolló un programa para la construcción de viviendas populares, que permite abaratar los costos hasta 7000 pesos para casas de 50 m2. Los futuros propietarios son los encargados de los trabajos finales de la obra.


■ Las casas bajas, chalets y dúplex predominan por sobre las grandes edificaciones.

m² Por Claudio Zlotnik

SAAVEDRA MANTIENE SU CARACTERISTICA

El progreso no le cambió la fisonomía

Según los operadores inmobiliarios, lo que valoriza al barrio es que mantiene sus rasgos propios, pese a la distancia del centro.

"Acá se conoce todo el mundo. Se mantiene la característica de barrio, a pesar del paso de los años. Parque Saavedra es lo más parecido a un pueblo. Y esta particularidad es lo que lo valoriza". Cárlos Salemme, dueño de la inmobiliaria que lleva su nombre, es una de las personas que mejor conoce la zona. Hace 50 años que opera en el barrio. "Incluso hay casas que guardan su formato original a pesar de que han sido construidas sesenta años atrás", señaló Salemme en diálogo con *m2*.

En Parque Saavedra es difícil toparse con edificios. Son mayoría las casas, los chalets y los dúplex. Y las viviendas no son caras. El hecho de ubicarse apartado de la zona céntrica ubica a Saavedra como un barrio accesible para el público de medianos recursos. Una vivienda típica es aquella que cuenta con dos a tres dormitorios, fondo o jardín y garaje. Estas casas, las más requeridas por el público, arrancan con valores próximos a los 120 mil dólares. Y pueden ir hasta los 200 mil.

El Código Urbano prohíbe levantar edificios en buena parte del barrio. En todo caso, los departamentos de dos o tres ambientes se sitúan sobre la avenida Ricardo Balbín (ex Del Tejar), y por cada metro cuadrado se paga entre 900 y 1000 dólares.

"La contra que tiene Saavedra es que está muy alejado del centro. El transporte público es escaso y si una persona no posee automóvil se le hace muy tortuoso movilizarse. En cambio, existen accesos rápidos para quien cuenta con un auto, vía la General Paz y la avenida Lugones. Llegar al centro no insume más que quince minutos", apuntó Ricardo Casaubón, titular de la inmobiliaria homónima. Como punto a favor, los comerciantes rescatan los precios. Los valores de los inmuebles, a calidad y confort semejantes, se ubican entre 20 y 30 por ciento más económicos que en el cercano Belgrano o en el vecino Núñez. Otro valor de Saavedra es su cercanía con los espacios verdes: tanto las 9 hectáreas del parque que da nombre al barrio como el Parque Sarmiento.

La zona más residencial de Saavedra se ubica en el denominado Barrio Parque, ubicado en torno a la avenida Constituyentes, en su tramo desde Crisólogo Larralde hasta la avenida General Paz. Los chalets construidos allí cuestan entre 300 y 400 mil dólares.

"El barrio no está todo lo explotado que se podría. Todavía quedan terrenos vacíos y casas muy antiguas que podrían reciclarse o demolerse", puntualizó Casaubón. En el mismo sentido coincidió Ramón Cuevas, de la inmobiliaria Cuevas. "Con el tiempo, Saavedra se va a convertir en un verdadero barrio alternativo para quienes huyen de las grandes concentraciones del centro. Hay oportunidades para levantar viviendas muy cómodas a valores accesibles. Pero hay una cosa que nunca va a cambiar: la tranquilidad que da el barrio. Como en pocos lugares de la Capital, aquí todavía se ven a los pibes andando en bicicleta", graficó Cuevas.

Cotizaciones en Saavedra

VENTAS	
Un ambiente	$ 25.000 a $33.000
Dos ambientes	$ 35.000 a $45.000
Tres ambientes	$ 50.000 a $70.000
ALQUILERES	
Un ambiente	$ 200 a $220
Dos ambientes	$ 330 a $360
Tres ambientes	$ 400 a $500

Fuentes: Inmobiliarias Salemme, Casaubón y Cuevas.

m² Por Miguel Angel Fuks

TRANSFERENCI

Altern

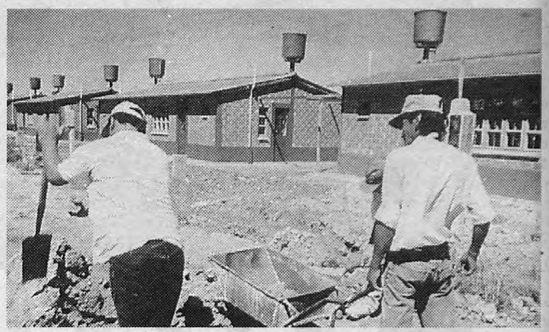
Una propuesta alternativa de 430 viviendas, trabajo y desarrollo social para familias afectadas por las inundaciones en el Litoral, está siendo concretada por el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE) y el Servicio Habitacional y de Acción Social (SEHAS), dos organizaciones no gubernamentales de Córdoba en las que trabajan más de 100 personas.

Además de construir con el sistema de prefabricación UMA, recientemente premiado, impulsaron la participación de los diversos actores. Capacitaron y organizaron no sólo a los beneficiarios sino, asimismo, a municipios de Santa Fe, Entre Ríos, Chaco y Corrientes e iniciaron o fortalecieron emprendimientos productivos.

Si bien para tales acciones se destinaron recursos y discursos oficiales, como los de las secretarías de Desarrollo Social y de Ciencia y Tecnología, corresponde recordar las actividades del CEVE en el país, Bolivia, Brasil, Colombia, Cuba, Chile, El Salvador, Paraguay, Perú y Uruguay.

El arquitecto Horacio Berretta, su director, explicó a *m²* que depende de la Asociación de la Vivienda Económica; recibe apoyo del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet), y tiene convenios con organismos estatales, entidades intermedias (cooperativas y mutuales), gremios, empresas medianas y pequeñas, y emprendimientos autogestionados. Sus fines son:

◆ Desarrollar tecnologías, especialmente en aspectos constructivos y de organización de la producción, y técnicas participativas para el diseño de viviendas y la evaluación de programas sociohabitacionales, in-


■ El final de obra queda a cargo de los titulares de la casa.

COMPONENTES Y SISTEMAS CONSTRUCTIV

Soluciones priorit

m² Por M. A. F.

El CEVE, constituido en 1967, acumuló una gran experiencia en componentes y sistemas constructivos. Entre los "productos" patentados, utilizados en el país y el exterior, figuran:

◆ UMA. Montaje en seco de elementos metálicos de producción industrial, que permiten instalar el soporte estructural, techo y aberturas en una jornada. El hormigoneado de la fundación se hace luego. En paredes exteriores e interiores pueden aprovecharse ladrillones, ladrillos, bloques y adobes. La cubierta liviana (chapa o fibrocemento) se completa en la cara interior con aislaciones y un cielorraso de machimbre o similar.

◆ MSM. Mueble sanitario multicombinable para espacios reducidos, compuesto por una carcaza de dos cuerpos en plástico termoformado que contiene las redes y dispositivos para la provisión de agua fría y caliente y las de evacuación de líquidos cloacales. MASI es otro que se adosa a la pared, con tapa lavatorio; cuerpo que tiene las redes y dispositivos para la provisión de agua fría y caliente, y la



■ Las casas bajas, chalets y dúplex predominan por sobre las grandes edificaciones.

m² Por Claudio Zlotnik

SAAVEDRA MANTIENE SU CARACTERISTICA

El progreso no le cambió la fisonomía

Según los operadores inmobiliarios, lo que valoriza al barrio es que mantiene sus rasgos propios, pese a la distancia del centro.

"Acá se conoce todo el mundo. Se mantiene la característica de barrio, a pesar del paso de los años. Parque Saavedra es lo más parecido a un pueblo. Y esta particularidad es lo que lo valoriza". Cárlos Salemme, dueño de la inmobiliaria que lleva su nombre, es una de las personas que mejor conoce la zona. Hace 50 años que opera en el barrio. "Incluso hay casas que guardan su formato original a pesar de que han sido construidas sesenta años atrás", señaló Salemme en diálogo con *m2*.

En Parque Saavedra es difícil toparse con edificios. Son mayoría las casas, los chalets y los dúplex. Y las viviendas no son caras. El hecho de ubicarse apartado de la zona céntrica ubica a Saavedra como un barrio accesible para el público de medianos recursos. Una vivienda típica es aquella que cuenta con dos a tres dormitorios, fondo o jardín y garaje. Estas casas, las más requeridas por el público, arrancan con valores próximos a los 120 mil dólares. Y pueden ir hasta los 200 mil.

El Código Urbano prohíbe levantar edificios en buena parte del barrio. En todo caso, los departamentos de dos o tres ambientes se sitúan sobre la avenida Ricardo Balbín (ex Del Tejar), y por cada metro cuadrado se paga entre 900 y 1000 dólares.

"La contra que tiene Saavedra es que está muy alejado del centro. El transporte público es escaso y si una persona no posee automóvil se le hace muy tortuoso movilizarse. En cambio, existen accesos rápidos para quien cuenta con un auto, vía la General Paz y la avenida Lugones. Llegar al centro no insume más que quince minutos", apuntó Ricardo Casaubón, titular de la inmobiliaria homónima. Como punto a favor, los comerciantes rescatan los precios. Los valores de los inmuebles, a calidad y confort semejantes, se ubican entre 20 y 30 por ciento más económicos que en el cercano Belgrano o en el vecino Núñez. Otro valor de Saavedra es su cercanía con los espacios verdes: tanto las 9 hectáreas del parque que da nombre al barrio como el Parque Sarmiento.

La zona más residencial de Saavedra se ubica en el denominado Barrio Parque, ubicado en torno a la avenida Constituyentes, en su tramo desde Crisólogo Larralde hasta la avenida General Paz. Los chalets construidos allí cuestan entre 300 y 400 mil dólares.

"El barrio no está todo lo explotado que se podría. Todavía quedan terrenos vacíos y casas muy antiguas que podrían reciclarse o demolerse", puntualizó Casaubón. En el mismo sentido coincidió Ramón Cuevas, de la inmobiliaria Cuevas. "Con el tiempo, Saavedra se va a convertir en un verdadero barrio alternativo para quienes huyen de las grandes concentraciones del centro. Hay oportunidades para levantar viviendas muy cómodas a valores accesibles. Pero hay una cosa que nunca va a cambiar: la tranquilidad que da el barrio. Como en pocos lugares de la Capital, aquí todavía se ven a los pibes andando en bicicleta", graficó Cuevas.

Cotizaciones en Saavedra

VENTAS	
Un ambiente	$ 25.000 a $33.000
Dos ambientes	$ 35.000 a $45.000
Tres ambientes	$ 50.000 a $70.000
ALQUILERES	
Un ambiente	$ 200 a $220
Dos ambientes	$ 330 a $360
Tres ambientes	$ 400 a $500

Fuentes: Inmobiliarias Salemme, Casaubón y Cuevas.

m² Por Miguel Angel Fuks

TRANSFERENCIA DE TECNOLOGIA Y CAPACITACION AL ALCANCE DE MUCHOS



Alternativas para la vivienda popular

Mediante un programa en el que el futuro dueño interviene en la obra, se probó que es posible construir casas de 50 m2 por 7000 pesos.

Una propuesta alternativa de 430 viviendas, trabajo y desarrollo social para familias afectadas por las inundaciones en el Litoral, está siendo concretada por el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE) y el Servicio Habitacional y de Acción Social (SEHAS), dos organizaciones no gubernamentales de Córdoba en las que trabajan más de 100 personas.

Además de construir con el sistema de prefabricación UMA, recientemente premiado, impulsaron la participación de los diversos actores. Capacitaron y organizaron no sólo a los beneficiarios sino, asimismo, a municipios de Santa Fe, Entre Ríos, Chaco y Corrientes e iniciaron o fortalecieron emprendimientos productivos.

Si bien para tales acciones se destinaron recursos y discursos oficiales, como los de las secretarías de Desarrollo Social y de Ciencia y Tecnología, corresponde recordar las actividades del CEVE en el país, Bolivia, Brasil, Colombia, Cuba, Chile, El Salvador, Paraguay, Perú y Uruguay.

El arquitecto Horacio Berretta, su director, explicó a ***m²*** que depende de la Asociación de la Vivienda Económica; recibe apoyo del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet), y tiene convenios con organismos estatales, entidades intermedias (cooperativas y mutuales), gremios, empresas medianas y pequeñas, y emprendimientos autogestionados. Sus fines son:

◆ Desarrollar tecnologías, especialmente en aspectos constructivos y de organización de la producción, y técnicas participativas para el diseño de viviendas y la evaluación de programas sociohabitacionales, incluyendo la realización de prototipos experimentales.

◆ Capacitar, difundir, transferir y producir tecnologías que contribuyan al afianzamiento de organizaciones de base y/o pymes nacionales, comunitarias y convencionales. Idéntica orientación se sigue para la producción y el suministro directo de componentes.

◆ Contribuir a la definición de pautas e influir en las políticas habitacionales y científicas y técnicas.

Con la experiencia de 6000/7000 viviendas realizadas y, por supuesto, los contactos con distintas realidades, Berretta destacó que en la emergencia de las inundaciones se aportaron tecnologías apropiadas, comprometidas con problemas prioritarios de la Argentina, aplicadas en el marco de una serie de acciones concertadas de organismos oficiales y actores privados.

"Procedimientos supuestamente de avanzada, importados, fueron incorporados a diferentes actividades, incluyendo la construcción, pese a expulsar trabajadores –comentó el entrevistado–. Aplicamos uno propio, que permitió ejecutar el plan en un plazo acotado y a muy bajo costo, con aprovechamiento de la mano de obra intensiva de cada lugar".

Como "protagonistas de las soluciones", citó a las familias víctimas de las inundaciones, las pequeñas empresas, y los profesionales intervinientes del CEVE y el SEHAS.

■ **Método:** ***"Nuestro procedimiento permitió ejecutar el plan en un plazo acotado y a muy bajo costo, aprovechando la mano de obra de cada lugar".***

Así se consiguió un "esbozo de planificación", que "convendría tomar en cuenta –opinó–, para elaborar e instrumentar programas integrales más solidarios y prácticos".

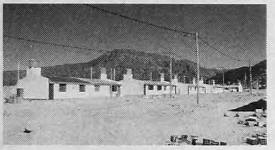
"No estamos en contra de los adelantos, pero resulta imprescindible tener cuidado con determinadas ideas modernizantes –agregó–. Estoy cerca de los chicos, que utilizan tecnologías de avanzada cuando verifican que son irremplazables, tratando de no echar gente a la calle. Aquí, en estos tiempos de desocupación y subempleo, sería una cuestión para analizar a fondo".

Sin considerar el terreno, aportado en cada paso por la respectiva municipalidad, las casas de 50 metros cuadrados de superficie cubierta en Reconquista (Santa Fe) y General Vedia (Chaco) terminaron costando alrededor de 7000 pesos. La Organización Mundial de la Propiedad Industrial, como antes entidades locales, premió el sistema "Semilla", patentado por el CEVE. "Es una vivienda tradicional –describió–, cuyo revestimiento exterior, divisiones interiores, instalación eléctrica, conexión a la red cloacal o a pozo, artefactos sanitarios, aislación térmica del techo y pintura recomendamos que sean efectuados por el propietario, de acuerdo con su gusto y posibilidad económica".

Si Berretta tuviera la posibilidad de manejar la política habitacional del país implementaría esa modalidad de "precasas", ya que está convencido de que sus destinatarios de menores ingresos sabrían cómo terminarlas. "Con los 1000 millones anuales del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) podrían hacerse entre 250.000 y 300.000, con lo cual el abrumador déficit disminuiría significativamente –afirmó–. La gran cantidad permitiría que costaran 3000/4000 pesos cada una, para así olvidar con el tiempo aquellas Fonavi realizadas a 30.000".



■ El final de obra queda a cargo de los titulares de la casa.





■ Programas de construcción de viviendas económicas en el Litoral (arriba) y en La Rioja.

COMPONENTES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Soluciones prioritarias

m² Por M. A. F.

El CEVE, constituido en 1967, acumuló una gran experiencia en componentes y sistemas constructivos. Entre los "productos" patentados, utilizados en el país y el exterior, figuran:

◆ UMA. Montaje en seco de elementos metálicos de producción industrial, que permiten instalar el soporte estructural, techo y aberturas en una jornada. El hormigoneado de la fundación se hace luego. En paredes exteriores e interiores pueden aprovecharse ladrillones, ladrillos, bloques y adobes. La cubierta liviana (chapa o fibrocemento) se completa en la cara interior con aislaciones y un cielorraso de machimbre o similar.

◆ MSM. Mueble sanitario multicombinable para espacios reducidos, compuesto por una carcaza de dos cuerpos en plástico termoformado que contiene las redes y dispositivos para la provisión de agua fría y caliente y las de evacuación de líquidos cloacales. MASI es otro que se adosa a la pared, con tapa lavatorio; cuerpo que tiene las redes y dispositivos para la provisión de agua fría y caliente, y la evacuación primaria y secundaria. Depósito de agua para el inodoro, la grifería de laboratorio, ducha y bidet se complementan a uno y otro.

◆ FC2. Un alto porcentaje de obra se ejecuta en taller, de modo que paneles metálicos soldados para muros y techos enmarcan planchas de poliestireno expandido, recubiertas por mallas de hierro. Llevan incorporadas tanto las instalaciones como las carpinterías. Admite revoques normales.

◆ MAS. Muros de bloques de hormigón montados en seco, rellenos con suelo estabilizado, sismorresistentes, que permiten una mejor organización de la mano de obra no calificada. Requiere cimientos firmes y nivelados y no necesita encofrados.

◆ BENO. Tiene un alto porcentaje de prefabricación en obrador central o al pie de la obra. Los componentes facilitan un montaje rápido y sencillo. Una vivienda tipo puede completarse en un par de semanas. Requiere muy poca obra húmeda. Las ataduras entre las placas y los encadenados que las solidifican acercan la realización a una pieza estructural única. Favoreció la creación de microempresas.

◆ SEMILLA. Para quienes "habitan primero y construyen después". En una jornada y con 4 operarios, se montan paredes, aberturas y techo sobre una plataforma de hormigón armado antes realizada. En el interior sólo se delimita el baño de esta "precasa" con placas de cerámica armada, ventanas premoldeadas, estructura metálica y techo de chapa. Diversos trabajos son realizados por el propietario.

A DE TECNOLOGIA Y CAPACITACION AL ALCANCE DE MUCHOS

ativas para la vivienda popular

Mediante un programa en el que el futuro dueño interviene en la obra, se probó que es posible construir casas de 50 m2 por 7000 pesos.

cluyendo la realización de prototipos experimentales.

◆ Capacitar, difundir, transferir y producir tecnologías que contribuyan al afianzamiento de organizaciones de base y/o pymes nacionales, comunitarias y convencionales. Idéntica orientación se sigue para la producción y el suministro directo de componentes.

◆ Contribuir a la definición de pautas e influir en las políticas habitacionales y científicas y técnicas.

Con la experiencia de 6000/7000 viviendas realizadas y, por supuesto, los contactos con distintas realidades, Berretta destacó que en la emergencia de las inundaciones se aportaron tecnologías apropiadas, comprometidas con problemas prioritarios de la Argentina, aplicadas en el marco de una serie de acciones concertadas de organismos oficiales y actores privados.

"Procedimientos supuestamente de avanzada, importados, fueron incorporados a diferentes actividades, incluyendo la construcción, pese a expulsar trabajadores –comentó el entrevistado–. Aplicamos uno propio, que permitió ejecutar el plan en un plazo acotado y a muy bajo costo, con aprovechamiento de la mano de obra intensiva de cada lugar".

Como "protagonistas de las soluciones", citó a las familias víctimas de las inundaciones, las pequeñas empresas, y los profesionales intervinientes del CEVE y el SEHAS.

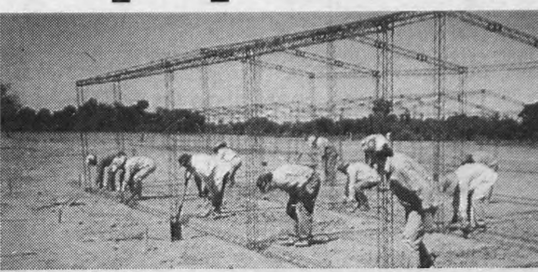
Método: *"Nuestro procedimiento permitió ejecutar el plan en un plazo acotado y a muy bajo costo, aprovechando la mano de obra de cada lugar".*

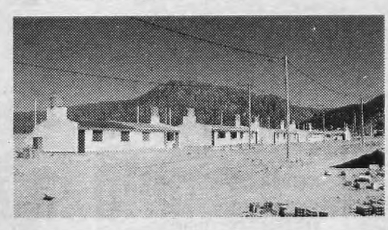
Así se consiguió un "esbozo de planificación", que "convendría tomar en cuenta –opinó–, para elaborar e instrumentar programas integrales más solidarios y prácticos".

"No estamos en contra de los adelantos, pero resulta imprescindible tener cuidado con determinadas ideas modernizantes –agregó–. Estoy cerca de los chicos, que utilizan tecnologías de avanzada cuando verifican que son irremplazables, tratando de no echar gente a la calle. Aquí, en estos tiempos de desocupación y subempleo, sería una cuestión para analizar a fondo".

Sin considerar el terreno, aportado en cada paso por la respectiva municipalidad, las casas de 50 metros cuadrados de superficie cubierta en Reconquista (Santa Fe) y General Vedia (Chaco) terminaron costando alrededor de 7000 pesos. La Organización Mundial de la Propiedad Industrial, como antes entidades locales, premió el sistema "Semilla", patentado por el CEVE. "Es una vivienda tradicional –describió–, cuyo revestimiento exterior, divisiones interiores, instalación eléctrica, conexión a la red clocal o a pozo, artefactos sanitarios, aislación térmica del techo y pintura recomendamos que sean efectuados por el propietario, de acuerdo con su gusto y posibilidad económica".

Si Berretta tuviera la posibilidad de manejar la política habitacional del país implementaría esa modalidad de "precasas", ya que está convencido de que sus destinatarios de menores ingresos sabrían cómo terminarlas. "Con los 1000 millones anuales del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) podrían hacerse entre 250.000 y 300.000, con lo cual el abrumador déficit disminuiría significativamente –afirmó–. La gran cantidad permitiría que costaran 3000/4000 pesos cada una, para así olvidar con el tiempo aquellas Fonavi realizadas a 30.000".





■ Programas de construcción de viviendas económicas en el Litoral (arriba) y en La Rioja.

OS

arias

evacuación primaria y secundaria. Depósito de agua para el inodoro, la grifería de laboratorio, ducha y bidet se complementan a uno y otro.

◆ FC2. Un alto porcentaje de obra se ejecuta en taller, de modo que paneles metálicos soldados para muros y techos enmarcan planchas de poliestireno expandido, recubiertas por mallas de hierro. Llevan incorporadas tanto las instalaciones como las carpinterías. Admite revoques normales.

◆ MAS. Muros de bloques de hormigón montados en seco, rellenos con suelo estabilizado, sismorresistentes, que permiten una mejor organización de la mano de obra no calificada. Requiere cimientos firmes y nivelados y no necesita encofrados.

◆ BENO. Tiene un alto porcentaje de prefabricación en obrador central o al pie de la obra. Los componentes facilitan un montaje rápido y sencillo. Una vivienda tipo puede completarse en un par de semanas. Requiere muy poca obra húmeda. Las ataduras entre las placas y los encadenados que las solidifican acercan la realización a una pieza estructural única. Favoreció la creación de microempresas.

◆ SEMILLA. Para quienes "habitan primero y construyen después". En una jornada y con 4 operarios, se montan paredes, aberturas y techo sobre una plataforma de hormigón armado antes realizada. En el interior sólo se delimita el baño de esta "precasa" con placas de cerámica armada, ventanas premoldeadas, estructura metálica y techo de chapa. Diversos trabajos son realizados por el propietario.

CAL Y ARENA

Exhibiciones

El próximo lunes 13, a las 19, en el Espacio de Exposiciones del 3º piso en la Facultad de Arquitectura (UBA) será inaugurada la muestra de los trabajos ganadores de los tres primeros premios y de los que obtuvieron menciones en el concurso Centro Cívico Beiró. Y a partir del jueves 16, desde las 19, se exhibirán en la sala de planta baja los Anteproyectos Ciudad Judicial elegidos por el jurado del certamen nacional.

Premiados

El jurado internacional del Concurso In-Between de ideas y conceptos de diseño, patrocinado por la Sociedad Central de Arquitectos, se reunió a fines de julio en Alemania para seleccionar diez trabajos entre los 300 presentados. De las propuestas elegidas, dos correspondieron a la Argentina, realizados por los arquitectos María Elena Monge (docente de la FADU) y Marcelo Ovadia (ex investigador de la misma casa de estudios). El primer trabajo desarrolla el tema de las inundaciones en la cuenca del Río de la Plata y el segundo plantea la posibilidad de construir un espacio acústico con el objeto de estimular el silencio y crear sonidos especiales en espacios abiertos mediante resonadores eólicos.

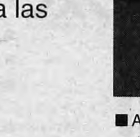
Seminario

El martes 14 se llevará a cabo, en la ciudad de La Plata (Hotel Corregidor), la segunda jornada del seminario de actualización gerencial para empresas constructoras y estudios de arquitectura "El desafío de la eficiencia y la competitividad en las puertas del Tercer Milenio". Organizado por IPS, empresa líder en la industria plástica, el mismo tendrá como disertantes a Natalie May (management corporativo), Carlos Rocha (modos de aplicación de las normas ISO 9000) y Daniel Butlow (arquitectura legal). El seminario continuará en las ciudades de Bahía Blanca (30 de setiembre), Neuquén (13 de octubre) y Bariloche (14 de octubre).

FALENCIAS EN EL MANTENIMIENTO DE CONSTRUCCIONES

A merced del riesgo urbano

Advertir la ruina parcial de un edificio para evitar el colapso de un derrumbe es posible, siempre que se recurra a profesionales especializados. El cuidado y mantenimiento también es necesario para las obras nuevas.





■ Arq. Nerpiti: "Pensar que todo es cuestión de edad de la construcción, es un grave error".

m² Por Arq. Valeria E. Nerpiti *

Las preocupaciones diarias hacen que nuestras caminatas por la ciudad sean monótonas e indiferentes. Las construcciones de viviendas, locales, edificios, obras en construcción, etc., conforman el llamado entorno urbano y es precisamente éste el que puede estar descuidado, viejo, deteriorado, agrietado o nuevo y reluciente detrás de un maquillaje escenográfico.

> ■ **Balcones:** *"¿Cuántos de los balcones por los que pasamos tienen rajaduras y fisuras? ¿Cuántos tienen la estructura a la vista total o parcialmente corroída?"*

Pero debemos tener en cuenta que parte de los límites de la perspectiva que tenemos al caminar son estas fachadas de diferentes estilos, colores, con volúmenes entrantes y salientes, con carteles, marquesinas y balcones que invaden la vereda formando un techo virtual en nuestro recorrido.

Todas las construcciones parecen estar en silencio e inmóviles, excepto para los que podemos interpretar su lenguaje, pudiendo descifrar cuál es la rajadura que indica el asentamiento de la construcción, la sobrecarga del edificio, la presencia de raíces de algún árbol, la incorrecta fundación; cuál es la humedad que proviene de los cimientos, de un caño fisurado, del deterioro de los muros envolventes del edificio, de la cubierta o azotea, del desagüe pluvial, cuál es la corrosión de hierros y armaduras que revisten riesgos y urgencia de reparación.

Quienes nos especializamos y profundizamos en el estudio de las manifestaciones constructivas podemos advertir la ruina parcial evitando el colapso de derrumbe. Pero parecería ser que sólo se intenta observar y verificar las construcciones cuando la escalofriante ola de pánico por la caída de un balcón, el desprendimiento de una placa de piedra a nueve metros de altura, la caída de una marquesina, etc., llega a nuestros oídos por los medios de comunicación, pasando a formar parte de todos los diálogos y comentarios.

A veces, la memoria suele ser frágil como el cristal y el correr de los días todo lo tranquiliza, volviendo a olvidar que los edificios necesitan un continuo mantenimiento y la reparación de todas las zonas críticas, ya que si son realizadas a tiempo pueden evitar daños mayores.

> ■ **Deterioro:** *"Son advertencias, signos y señales que acusan el paso del tiempo, la falta de cuidado y de correcta inversión en mantenimiento."*

¿Cuántos de los balcones por los que caminamos sobre y debajo de ellos tienen rajaduras y fisuras? ¿Cuántos tienen la estructura a la vista total o parcialmente corroída? ¿Cuántos están invadidos por la humedad? ¿A cuántos se les desprende material? La respuesta es "a casi todos", pero eso no significa que es lo normal, que ése es el estado natural con el marcado paso de los años, sino que son advertencias, gritos de auxilio de la construcción, signos y señales que acusan el paso del tiempo, la falta de cuidado y de correcta inversión en mantenimiento. Los responsables de mantener y cuidar el edificio son quienes deben tomar conciencia y las medidas necesarias, asesorándose para prevenir el deterioro total que causen daños, tal vez irreparables.

Si se piensa que todo es cuestión de edad de la construcción, se caería en un grave error. Las obras nuevas necesitan cuidado y mantenimiento desde el comienzo de la obra misma, mientras el resto no sólo necesita mantenimiento, sino reparación y reconstrucción.

Por lo tanto no debe olvidarse que en cuestiones de seguridad la economía no forma parte de los componentes en la ecuación de vida.

** Arquitecta especializada en Arquitectura Pericial y Patología de la Construcción.*